

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

No. 1071/24
du 23 septembre 2024

Audience publique du lundi, vingt-trois septembre
deux mille vingt-quatre

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

1) **PERSONNE2.),** né le DATE2.), et son épouse

2) **PERSONNE3.),** née le DATE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 12 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 16 septembre 2024 pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

La partie demanderesse exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Les parties défenderesses furent entendues en leurs moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 12 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de céans pour les voir condamner à lui payer le montant de 1.867,68.- euros à titre de remboursement de la caution locative et de solde créditeur du décompte de charges locatives.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer que son frère PERSONNE4.) serait décédé vers la fin du mois de juillet 2022 dans l'appartement pris en location auprès des parties défenderesses. Ces dernières resteraient redevables du remboursement de la garantie locative à hauteur de 1.700.- euros et du solde créditeur de charges locatives de 167,68.- euros. Le requérant serait l'unique héritier de feu PERSONNE1.). Malgré courriers adressés aux anciens bailleurs, ceux-ci refuseraient de régler le montant réclamé.

PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) concluent au rejet de la demande au motif que l'appartement aurait dû être entièrement repeint alors que le locataire aurait occupé les lieux pendant plus de onze ans et qu'en raison des circonstances de son décès, les murs de la chambre à coucher et de la cuisine auraient dû être soumis à un traitement spécial. Les frais y relatifs s'élèveraient à 4.270,50.- euros. Comme les clés n'auraient été restituées qu'au 31 octobre 2022, le loyer pour le mois d'octobre 2022 d'un montant de 830.- euros serait également dû. Les défendeurs ont expressément déclaré limiter leur demande au montant de 1.867,68.- euros afin d'obtenir le rejet de la demande principale.

PERSONNE1.) conteste formellement que les lieux se seraient trouvés dans un état tel qu'une rénovation aurait été nécessaire. Il aurait lui-même chargé une société spécialisée du nettoyage de l'appartement et de l'évacuation des déchets ce qui aurait été effectué en août 2022 au prix de 891.- euros. Il confirme que les clés ont été remises aux anciens bailleurs à la fin du mois d'octobre 2022 et que le loyer pour le mois d'octobre n'a plus été payé par ordre permanent.

Le tribunal constate que, par contrat de bail en date du 27 juin 2014, prenant effet au 1^{er} juillet 2014, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros et d'avances sur charges mensuelles fixées à 80.- euros.

Suite au décès de PERSONNE4.) en juillet 2022, la succession du défunt est échue en totalité à son frère PERSONNE1.) suivant acte de notoriété du 24 février 2023.

Il n'est pas contesté que la caution locative de 1.700.- a été payée par le locataire lors de la signature d'un 1^{er} contrat de bail le 30 mai 2011. Il est par ailleurs constant en cause que le décompte final de charges locatives présente un solde de 167,68.- euros en faveur de PERSONNE1.).

Il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (V. « Le bail à loyer – compte-rendu de jurisprudence », Marianne HARLES, P. 31, p. 319).

Il n'est pas contesté que PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) ont récupéré la jouissance de leur bien en date du 31 octobre 2022. Dès lors, le tribunal retient qu'ils ont droit au loyer avec avances pour le mois d'octobre 2022, soit 830.- euros.

S'agissant des dégâts locatifs invoqués par les anciens bailleurs, le tribunal estime que ceux-ci ne ressortent pas à suffisance des pièces versées en cause. En effet, aucun état des lieux contradictoire n'a été dressé et aucun autre constat neutre et objectif n'est avancé à l'appui de leurs allégations relatives à un préjudice subi en raison de la présence de vers dans l'immeuble ayant fait l'objet du bail. Par ailleurs, à défaut de disposition contractuelle en ce sens et en l'absence de preuve d'un état de dégradation dépassant l'usure normale des lieux au bout d'une occupation de onze ans, les bailleurs ne sauraient exiger une remise en peinture de lieux.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors fondée pour le montant de $1.867,68 - 830 = 1.037,68$.- euros et PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) sont à condamner au paiement du prédit montant.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.037,68.- euros ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.